

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UB - Occupations et utilisations du sol admises

Sont notamment autorisées les constructions, installations et occupations du sol à usage d'habitat, de commerce, d'équipement, de bureau et de service ainsi que d'activité.

Dans le secteur UBa pouvant être exposé à des risques de mouvement de terrain, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation préalable d'une étude de sol.

Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les installations, constructions et occupations du sol susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec le milieu environnant.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets.
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsque ces dépôts sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. Les carrières et les étangs.
5. Les campings et caravanings.

SECTION II -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UB - Accès et voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
3. Sauf circonstances particulières tenant à un emplacement réservé ou à une servitude d'alignement, toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 8 mètres, la chaussée ne pouvant avoir moins de 5 mètres de large.
 - 3.1. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 75 mètres de long, y compris la place de retournement, sauf si leur raccordement futur figure aux documents graphiques sous la forme d'un emplacement réservé ou d'un principe de desserte à respecter. Dans ces derniers cas, il n'est pas fixé de maximum à leur longueur.
 - 3.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Article 4 UB - Desserte par les réseaux

Les constructions et installations à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordées aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité, ainsi qu'au réseau d'assainissement.

Article 5 UB - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
 - 1.1. Lorsqu'il existe une ligne de construction de fait, cette ligne se substitue à la marge de recul prévue ci-dessus pour déterminer l'implantation des constructions, y compris pour les postes de transformations électriques préfabriqués.

- 1.2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantées à l'intérieur de la marge de recul définie à l'alinéa **1.** ci-dessus, sous réserve de respecter en tout point une distance minimale de 1,50 m par rapport à l'alignement existant à modifier ou à créer et de s'intégrer harmonieusement au contexte environnant.
- 1.3. La plantation de la ou des marges de recul t ainsi créées pourra être imposée, pour favoriser l'intégration du poste de transformation dans son contexte environnant.

Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.
 - 1.1. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :
 - la construction à édifier sur la limite séparative **ne dépasse pas 3 m de haut sur la limite**
 - à partir d'une hauteur de 3m en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser **ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45°** (mesuré à compter d'un plan horizontal passant cette hauteur de 3 m).
 - le **linéaire cumulé** des façades implantées **en limite séparative n'excède pas 20m sur la même unité foncière.**
 - 1.2. Les postes de transformations électriques préfabriqués pourront être implantées à l'intérieur de la marge d'isolement définie à l'alinéa **1.** ci-dessus, sous réserve de respecter en tout point une distance minimale de 0,80 m par rapport à la limite séparative la plus proche et de s'intégrer harmonieusement au contexte environnant.
 - 1.3. La plantation de la ou des marges d'isolement ainsi créées pourra être imposée, pour favoriser l'intégration du poste de transformation dans son contexte environnant.
2. Nonobstant les dispositions précédentes, l'implantation en limite séparative est autorisée sur une profondeur maximum de 15 mètres à compter de la marge de recul prévue à l'article 6 UB §1. et 1.1. dans les cas suivants :
 - 2.1. Lorsque l'unité foncière a une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 14 mètres :

L'implantation sur **l'une** des deux limites séparatives latérales est alors autorisée.
 - 2.2. Lorsque l'unité foncière a une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 10 mètres :

L'implantation sur **les deux** limites séparatives latérales est alors autorisée.

- 2.3. Dans le cas de maisons en bande ou jumelées, hormis dans le secteur de zone UBa.
- 2.4. Lorsqu'il existe déjà une construction sur la parcelle voisine implantée sur la limite séparative considérée.
- 2.5. Lorsque dans la bande de 15 mètres définie à l'article 7 UB § 2. ci-dessus, les constructions existantes sur la parcelle voisine sont implantées à 8 mètres minimum de la limite séparative considérée, l'implantation sur cette limite séparative est alors autorisée.
3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de cet immeuble.
4. Indépendamment des dispositions du présent article 7, les bassins des piscines peuvent être implantés jusqu'à un minimum de 2 mètres d'une limite séparative, et ce, quelles que soient leurs dimensions.
5. Lorsqu'il ne sont pas implantés en limite séparative conformément aux dispositions du présent règlement de zone, l'implantation des abris de jardins¹ de moins de 9 m² de S.H.O.B.² est autorisée selon le dispositif suivant :
 - La distance mesurée horizontalement de tout point de l'abri de jardin à réaliser au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins de 1 m.

Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus (ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions reliées par un élément architectural de détail : porche, pergola, gouttière,...) ne peut être inférieure à la hauteur de la plus élevée des deux façades.

Article 9 UB - Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur de zone UBa, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol maximale est fixée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions

1. **Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur de zone UBa**, la hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

1. Sont considérés comme abris de jardin au sens du présent règlement les constructions légères et démontables

2. Surface Hors Oeuvre Brute au sens du code de l'Urbanisme

2. **Dans le secteur UBa**, la hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol, ne peut excéder 7,50 mètres à l'égout des toitures.
3. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau habitable au-dessus de la hauteur maximale prévue aux articles 10 UB 1 et 2.

Article 11 UB - Aspect extérieur

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les clôtures sur rue éventuelles ont une hauteur maximale de 2,50 mètres et doivent être constituées par des haies vives, des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètres.
 - 2.1. Lorsque la voie ou l'emprise publique est en pente, la longueur de façade parcellaire attenante à cette voie ou à cette emprise est divisée en plusieurs sections égales d'une longueur maximale de 10 mètres et la hauteur maximale est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordures ou des revêtements différenciés.

Article 12 UB - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés minimum, y compris les accès.

En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement, le nombre minimum de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

1. **Habitat :**
 - 1 place par tranche de 40 m² de S.H.O.N.¹ entamée;

1. Surface Hors Œuvre Nette;

2. Bureaux :
 - 3 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N.¹;
3. Commerces et activités :
 - 2 places par tranche de 100 m² de S.H.O.N. de vente et réserve ;
4. Equipements d'enseignement :
 - **Primaire et maternelle** : 1 place par classe ;
5. Autres équipements :
 - **Centre culturel, salle de réunion** : 1 place pour 5 places de spectateurs ou de participants ;
 - **Hôtel, foyer** : 1 place pour deux chambres ;
 - **Restaurant** : 1 place pour 5 sièges ;
6. Les constructions et installations à usage scolaire, culturel ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Article 13 UB - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. En-dehors des cours, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d'agrément, jardin potager ou verger.
2. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UB - Coefficient d'occupation du sol

1. Le C.O.S.² maximum applicable est égal à 0,7.
2. Ne sont pas soumis au C.O.S. les constructions ou extensions de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Article 15 UB - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol est interdit.

1. Surface Hors Œuvre Nette;

2. C.O.S. : Coefficient d'Occupation du Sol